



IW-Wohnindex

**Wohnungsmarkt 2025: Rückkehr zur Normalität verläuft schleppend
(Datenstand: Q4 2024)**

Pekka Sagner / Michael Voigtländer

Köln, 03.02.2025

IW-Report 4/2025

Wirtschaftliche Untersuchungen,
Berichte und Sachverhalte



Herausgeber

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Das IW in den sozialen Medien

Twitter

[@iw_koeln](https://twitter.com/iw_koeln)

LinkedIn

[@Institut der deutschen Wirtschaft](https://www.linkedin.com/company/institut-der-deutschen-wirtschaft)

Instagram

[@IW_Koeln](https://www.instagram.com/iw_koeln)

Autoren

Pekka Sagner

Economist für Wohnungspolitik und

Immobilienökonomik

sagner@iwkoeln.de

0221 – 4981-881

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter des Clusters Internationale Wirtschafts-

politik, Finanz- und Immobilienmärkte

voigtlaender@iwkoeln.de

0221 – 4981-741

Alle Studien finden Sie unter

www.iwkoeln.de

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:

Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1 Einleitung	4
2 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland	4
3 Regionale Differenzen	6
3.1 Preisentwicklung nach Regionstypen	6
3.2 Preisentwicklung in den 10 größten Städten	8
4 Preisentwicklungen in den A-, B-, C- und D-Städten	10
4.1 Auswirkungen der Zinswende 2022 auf die Kauf- und Mietpreise in deutschen Städten	10
4.2 Kaufpreis- und Mietentwicklung im Vergleich	10
5 Einordnung der Ergebnisse	16
Abbildungsverzeichnis	17
Methodische Hinweise	18

Zusammenfassung

Wohnimmobilienmarkt in Deutschland: Preisstabilität und anhaltender Mietdruck (Datenstand: Q4 2024)

■ Kaufpreise:

- Die Kaufpreise blieben im vierten Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahr weitgehend stabil.
- Eigentumswohnungen (ETW): -0,4 Prozent
- Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH): +0,6 Prozent

■ Mietpreise:

- Anstieg der Neuvertragsmieten bundesweit um +0,9 Prozent gegenüber dem Vorquartal
- Anstieg um +4,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr
- Höchste Mietsteigerungen in Berlin: +8,5 Prozent, Essen: +8,2 Prozent, Frankfurt: +8,0 Prozent
- Während die Mietentwicklung in den Top-7-Städten eine leichte Abschwächung zeigt, bleibt das Wachstum in anderen Großstädten und deren Umland dynamisch.
- Der Mietmarkt bleibt insgesamt stark nachgefragt, während sich das Angebot aufgrund sinkender Baufertigstellungen zunehmend verknappt.

■ Sonderthema: Preisentwicklung in A-, B-, C- und D-Städten seit der Zinswende

- Seit der Zinswende 2022 bis zum Jahr 2024 haben A-Städte die stärksten Kaufpreisrückgänge verzeichnet: A-Städte: -10,9 Prozent, B-Städte: -7,6 Prozent, C-Städte: -8,0 Prozent, D-Städte: -7,3 Prozent
- Bei den Mietpreisentwicklungen zeigt sich ein entgegengerichtetes Bild: A-Städte: +11,5 Prozent, B-Städte: +10,0 Prozent, C-Städte: +9,4 Prozent, D-Städte: +9,1 Prozent
- Investoreninteresse wird insbesondere in Märkten mit hoher Mietpreisdynamik wie Berlin, Leipzig oder Freiburg wieder anziehen, da sich die Renditeaussichten durch gesunkene Kaufpreise und steigende Mieten deutlich verbessert haben.

1 Einleitung

Der vorliegende IW-Wohnindex untersucht die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien in Deutschland. Der Kurzreport erscheint vierteljährig. Auf der Basis von mehreren Millionen Wohnimmobilieninseraten werden Ergebnisse eines hedonischen Preisindex veröffentlicht. Betrachtet werden dabei inserierte Kaufpreise und Neuvertragsmieten. Nähere Informationen zur Methodik finden sich im Anhang. Der Report fokussiert sich regelmäßig auf die allgemeinen Preisentwicklungen für den Kauf- und Mietmarkt sowie regionale Auswertungen nach Regionstypen und für die größten deutschen Städte. In einem weiteren Kapitel wird die Preisentwicklung für Wohnimmobilien vor dem Hintergrund ausgewählter Sonderthemen näher beleuchtet. Während der Kernteil der Studie sich auf die Darlegung der Ergebnisse konzentriert, rundet das letzte Kapitel die Studie durch eine immobilienökonomische und wohnungspolitische Einordnung ab.

Als Sonderthema wird in der vorliegenden Veröffentlichung die Preisentwicklung in den größten deutschen Städten seit dem Jahr 2022 bis zum Jahr 2024 einzeln ausgewiesen. Dieses Thema ist von besonderem Interesse, da die Zinswende im Jahr 2022 erhebliche Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt hatte. Die gestiegenen Finanzierungskosten haben vielerorts zu einer veränderten Nachfrage- und Preisdynamik geführt. Während einige Städte mit einem starken wirtschaftlichen Fundament und hoher Wohnraumnachfrage eine relative Preisstabilität verzeichneten, waren in anderen Städten deutliche Preisrückgänge oder stagnierende Märkte zu beobachten. Zudem haben sich Investitionsentscheidungen und Finanzierungsstrategien sowohl privater als auch institutioneller Käufer in Reaktion auf das neue Zinsumfeld spürbar verändert. Die differenzierte Betrachtung dieser Entwicklungen liefert wertvolle Erkenntnisse über die regional unterschiedlichen Anpassungsmechanismen an das veränderte Zinsniveau.

2 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

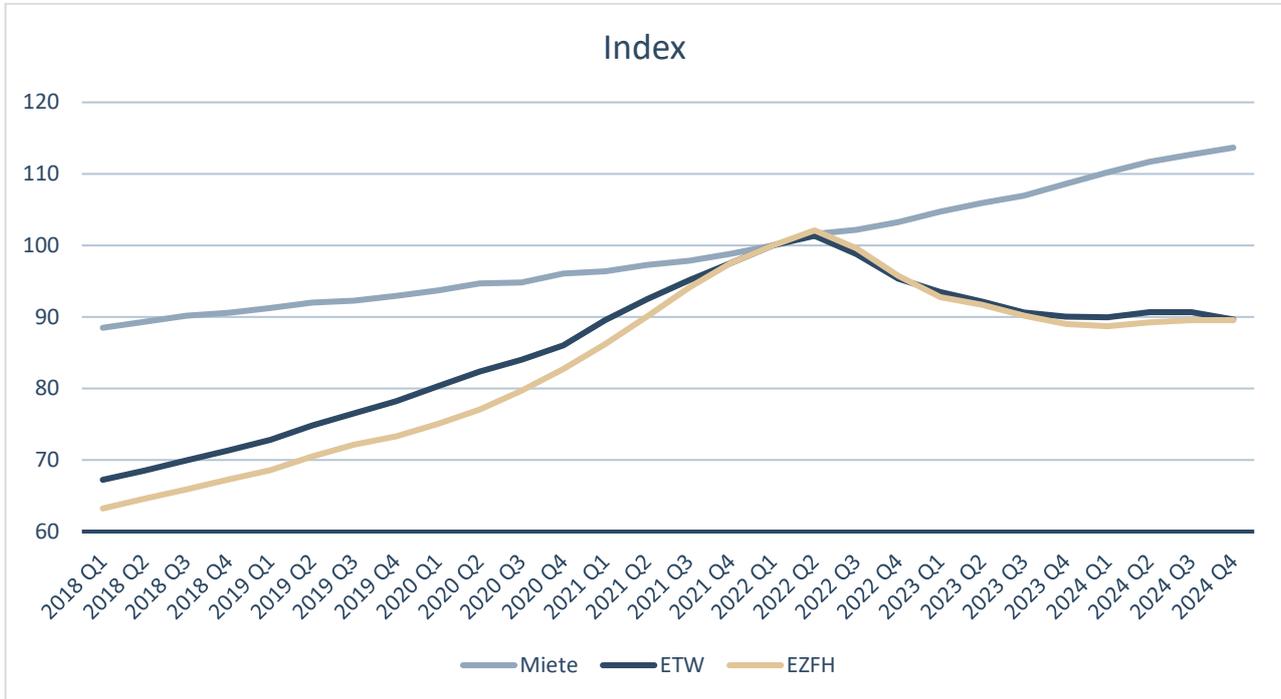
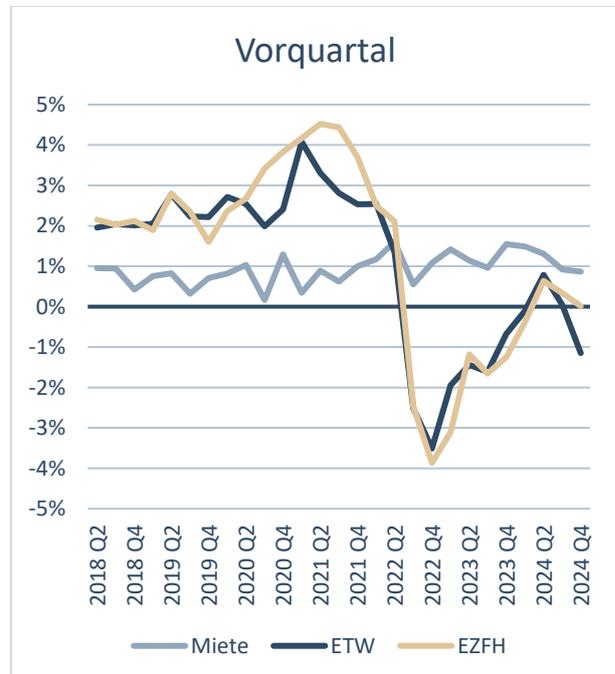
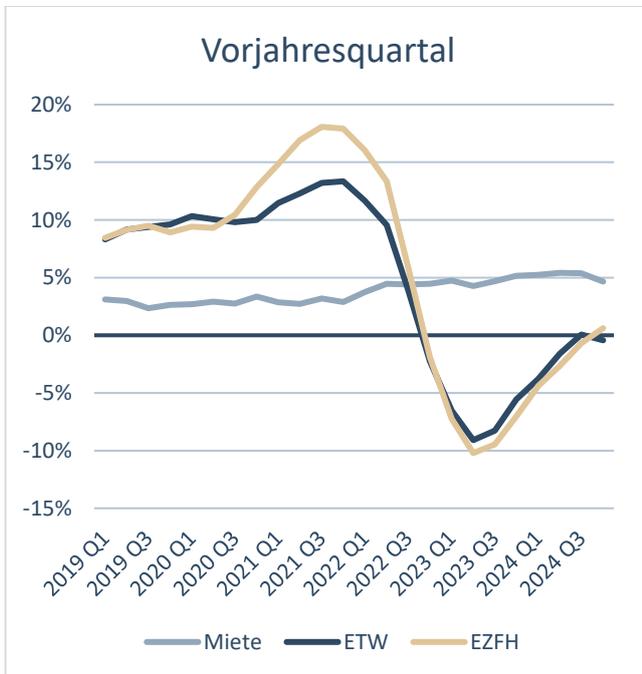
Auf Jahressicht Stagnation bei den Kaufpreisen

Auf Jahressicht sind für das Jahr 2024 bislang kaum nennenswerte Veränderungen bei den Kaufpreisen zu verzeichnen. Der Markt scheint sich vorerst in einer Phase relativer Stabilität einzupendeln. Im vierten Quartal 2024 lagen die Preise für Eigentumswohnungen etwa 0,4 Prozent unter dem Vorjahresniveau, während Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Plus von 0,6 Prozent leicht teurer wurden. Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass sich nach den starken Preiskorrekturen der vergangenen Jahre eine neue Marktrealität etabliert hat, in der Käufer und Verkäufer zunehmend eine gemeinsame Preisbasis finden.

Gleichzeitig reflektiert die seitwärts gerichtete Preisentwicklung die veränderten Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes. Nach einer Phase kräftiger Preisrückgänge scheinen sich Angebot und Nachfrage wieder stärker auszubalancieren, wobei insbesondere die leicht gefallenen Finanzierungskosten eine entscheidende Rolle spielen. Käufer agieren weiterhin zurückhaltend und preissensitiv, können sich aufgrund gefallener Zinsen und gesteigener Einkommen wieder mehr leisten, während Verkäufer sich an die neuen Marktgegebenheiten anpassen und in vielen Fällen noch bereit sind, Preiszugeständnisse zu machen. Diese Zugeständnisse wurden zuletzt jedoch immer geringer, was der Vergleich von Inserats- und Transaktionsdaten belegt.

Abbildung 2-1: Gesamtindex: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Index: 2022 Q1 = 100; Stand: Q4 2024; Miete: alle Objekttypen, Kauf: Eigentumswohnungen (ETW), Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)


VERÄNDERUNG ZUM


VERÄNDERUNG ZUM	Miete	ETW	EZFH
Vorjahresquartal	4,7 %	-0,4 %	0,6 %
Vorquartal	0,9 %	-1,1 %	0,0 %

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Marktentspannung bei den Mieten nicht zu erwarten

Im vierten Quartal 2024 lagen die Mieten bundesweit um 4,7 Prozent über dem Wert des Vorjahres und verzeichneten im Vergleich zum Vorquartal einen weiteren Anstieg um 0,9 Prozent. Diese Entwicklung unterstreicht die anhaltende Dynamik auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt, der trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten weiterhin von einer starken Nachfrage geprägt ist. Auch für das Jahr 2025 ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend fortsetzt, da strukturelle Angebotsengpässe und eine kontinuierlich hohe Nachfrage die Preisdynamik weiter befeuern werden.

Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung sind die rückläufigen Baufertigstellungszahlen, die in den kommenden Jahren spürbare Auswirkungen auf das Mietangebot haben dürften. Laut Prognosen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) wurden im Jahr 2024 lediglich 260.000 neue Wohnungen fertiggestellt, 2025 dürfte die Zahl sogar auf 230.000 Einheiten sinken. Damit bleiben die Fertigstellungen deutlich hinter dem eigentlichen Bedarf zurück.

3 Regionale Differenzen

3.1 Preisentwicklung nach Regionstypen

Peripherere Wohnungsmärkte bei Käufern zuletzt beliebter

Die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt zeigen deutliche Unterschiede zwischen den Regionstypen im Vergleich zum Vorjahr. Während die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den Top-7-Städten mit einem moderaten Plus von 0,7 Prozent eine gewisse Stabilisierung erfahren, setzen sich die Preisrückgänge in deren Umland (-2,2 Prozent) sowie in Großstädten (-0,5 Prozent) und deren Umland (-0,6 Prozent) fort. Auffällig ist der zuletzt höhere Druck auf die Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern in den Top-7-Städten (-2,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr), während in Großstädten (+1,7 Prozent) und deren Umland (+1,2 Prozent) eine leichte Erholung erkennbar ist.

Regionale Mietentwicklung: Höchste Zuwächse in den urbanen Zentren

Auf den Mietmärkten hingegen zeigt sich weiterhin ein flächendeckender Anstieg, wenn auch mit regionalen Unterschieden. In den Top-7-Städten stiegen die Mieten im Vorjahresvergleich um 5,9 Prozent, während das Umland mit 3,6 Prozent ein moderateres Wachstum aufweist. Auch Großstädte (+5,0 Prozent) und deren Umland (+4,5 Prozent) zeigen eine deutliche Dynamik, was auf die anhaltend hohe Nachfrage und das begrenzte Wohnraumangebot zurückzuführen ist. Der Wohnraumangel, insbesondere in wirtschaftsstarken Regionen, treibt die Mieten weiter in die Höhe, während steigende Finanzierungskosten Kaufentscheidungen vieler Haushalte verzögern und den Mietmarkt zusätzlich unter Druck setzen.

Abbildung 3-1: Regionale Differenzen: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q4 2024



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3.2 Preisentwicklung in den 10 größten Städten

Kaufpreise auf Jahressicht

Während die Kaufpreise in Städten wie Essen (+8,3 Prozent) und Berlin (+0,9 Prozent) im Vergleich zum Vorjahresquartal gestiegen sind, zeigen sich in anderen Metropolen Rückgänge. Stuttgart (-2,1 Prozent) und Köln (-0,8 Prozent) verzeichneten die stärksten Preisrückgänge unter den Top-10-Städten, während sich München (-0,6 Prozent) ebenfalls leicht rückläufig entwickelte. Städte wie Hamburg (+0,6 Prozent), Düsseldorf (+0,4 Prozent) und Dortmund (+0,4 Prozent) weisen hingegen moderate Zuwächse auf, was auf eine stabilere Nachfrage hindeutet. Frankfurt und Leipzig zeigen mit jeweils +0,1 Prozent eine nahezu stagnierende Entwicklung.

Kaufpreise im Vergleich zum Vorquartal

Kurzfristig betrachtet zeigen die Kaufpreise in mehreren Städten unterschiedliche Entwicklungen. In Frankfurt ist im Vergleich zum vorherigen Quartal ein Rückgang von -3,0 Prozent zu beobachten, während Köln (-1,9 Prozent), Leipzig (-2,0 Prozent) und Stuttgart (-0,5 Prozent) ebenfalls Preisrückgänge verzeichnen. In Berlin (+0,7 Prozent) und Essen (+1,0 Prozent) sind hingegen moderate Preissteigerungen festzustellen. In Dortmund (0,0 Prozent) blieben die Preise auf dem Niveau des Vorquartals, während Hamburg mit einem leichten Anstieg von +0,2 Prozent eine weitgehend stabile Entwicklung zeigt.

Mieten auf Jahressicht

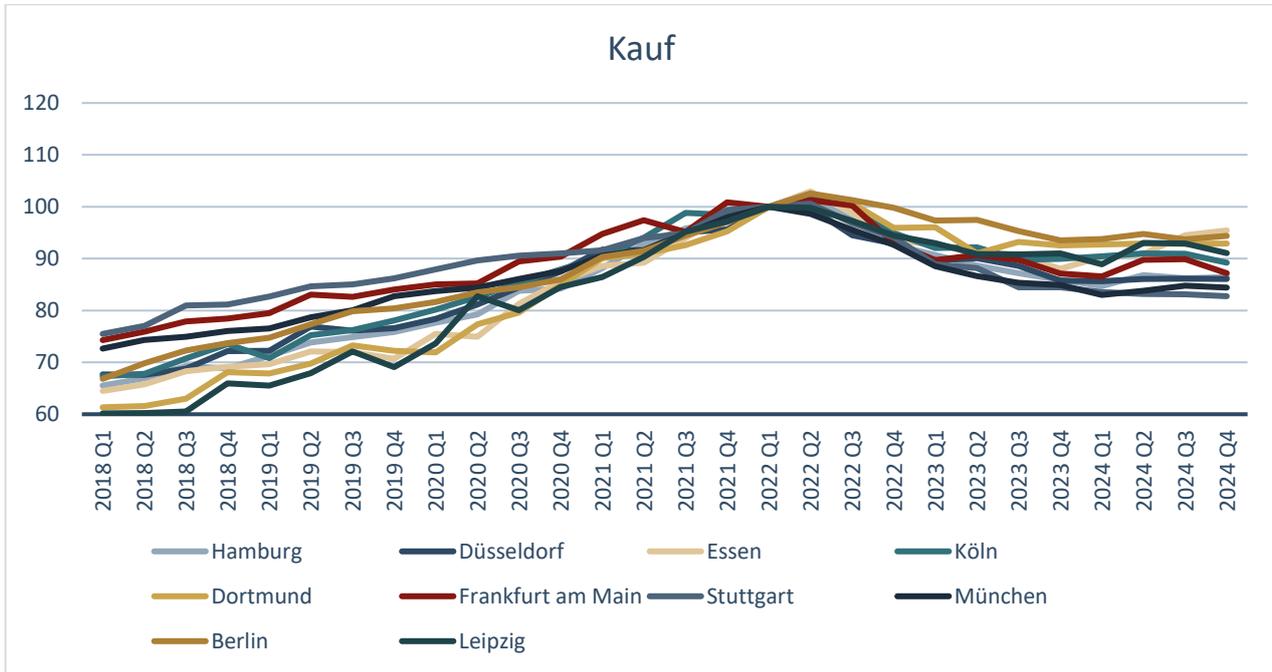
Im Vergleich zum Vorjahresquartal zeigt sich bei den Mieten ein durchweg positiver Trend. Berlin (+8,5 Prozent), Essen (+8,2 Prozent) und Frankfurt (+8,0 Prozent) weisen die höchsten Mietsteigerungen auf, was auf eine weiterhin hohe Nachfrage hindeutet. Auch in Leipzig (+7,3 Prozent) und Düsseldorf (+7,2 Prozent) sind überdurchschnittliche Zuwächse zu verzeichnen. Hamburg (+5,4 Prozent), Köln (+4,5 Prozent), Dortmund (+4,4 Prozent) und München (+4,3 Prozent) zeigen ebenfalls steigende Mietpreise, wenn auch in geringerem Umfang. Stuttgart verzeichnet mit +3,8 Prozent den geringsten Anstieg.

Mieten im Vergleich zum Vorquartal

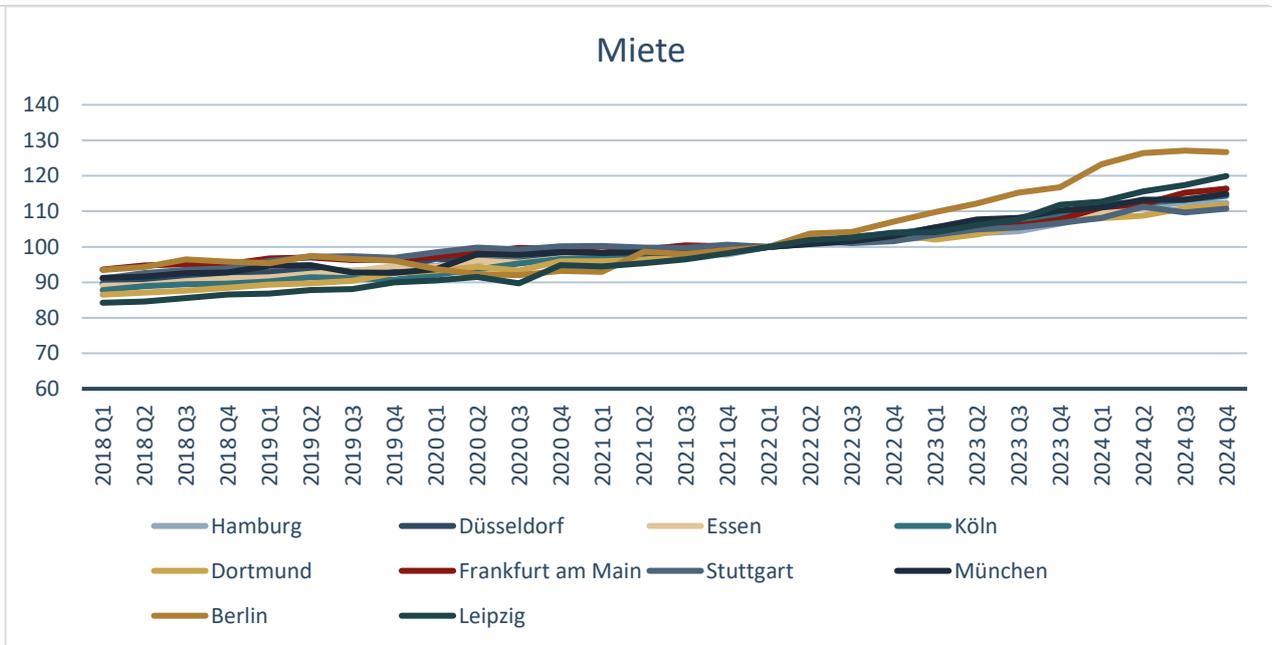
Kurzfristig betrachtet zeigen die Mietpreise in den größten deutschen Städten unterschiedliche Entwicklungen. Im Vergleich zum Vorquartal sind in Essen (+2,0 Prozent), Leipzig (+2,1 Prozent) und Düsseldorf (+1,6 Prozent) die deutlichsten Anstiege zu verzeichnen. Auch in Städten wie Köln, Stuttgart und Frankfurt (jeweils +1,0 Prozent) sowie München (+1,5 Prozent) sind moderate Zuwächse zu beobachten. In Dortmund (+0,9 Prozent) haben sich die Mietpreise leicht erhöht. Während Hamburg (-0,1 Prozent) einen geringfügigen Rückgang verzeichnet, sind die Mieten in Berlin mit -0,3 Prozent ebenfalls leicht gesunken.

Abbildung 3-2: Entwicklung der Immobilienpreise in den 10 größten Städten

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: Q4 2024



VERÄNDERUNG ZUM	Hamburg	Düsseldorf	Essen	Köln	Dortmund	Frankfurt	Stuttgart	München	Berlin	Leipzig
Vorjahresquartal	0,6 %	0,4 %	8,3 %	-0,8 %	0,4 %	0,1 %	-2,1 %	-0,6 %	0,9 %	0,1 %
Vorquartal	0,2 %	-0,1 %	1,0 %	-1,9 %	0,0 %	-3,0 %	-0,5 %	-0,4 %	0,7 %	-2,0 %



VERÄNDERUNG ZUM	Hamburg	Düsseldorf	Essen	Köln	Dortmund	Frankfurt	Stuttgart	München	Berlin	Leipzig
Vorjahresquartal	5,4 %	7,2 %	8,2 %	4,5 %	4,4 %	8,0 %	3,8 %	4,3 %	8,5 %	7,3 %
Vorquartal	-0,1 %	1,6 %	2,0 %	1,0 %	0,9 %	0,9 %	1,0 %	1,5 %	-0,3 %	2,1 %

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4 Preisentwicklungen in den A-, B-, C- und D-Städten

4.1 Auswirkungen der Zinswende 2022 auf die Kauf- und Mietpreise in deutschen Städten

Der folgende Abschnitt präsentiert die Preisentwicklungen seit der für den Wohnungsmarkt einschneidenden Zinswende im Jahr 2022. Dabei werden die Ergebnisse in den A-, B-, C- und D-Städten verglichen und sowohl die Entwicklung der Kaufpreise als auch der Mieten diskutiert. Zudem werden die Ergebnisse in einer Tabellenform bereitgestellt.

Die Einteilung in A-, B-, C- und D-Städte basiert auf ihrer wirtschaftlichen Bedeutung, Einwohnerzahl, Infrastruktur und ihrer Rolle im Immobilienmarkt. A-Städte, häufig auch als Top-7-Städte bezeichnet, sind die wirtschaftlichen Zentren mit internationaler Bedeutung, hoher Bevölkerungsdichte und stabiler Nachfrage nach Wohnraum, wie zum Beispiel Berlin, München und Hamburg. Sie gelten aus Investorensicht als sicherste Anlageziele, bieten jedoch oft niedrigere Renditen aufgrund hoher Kaufpreise. B-Städte sind große Städte mit regionaler Bedeutung und dynamischem Wachstum, wie Leipzig oder Hannover, die zunehmend in den Fokus von Investoren rücken, da sie noch Potenzial für Miet- und Preissteigerungen bieten. C-Städte sind mittelgroße Städte mit begrenzter wirtschaftlicher Reichweite, jedoch oft attraktiven Lebensbedingungen, beispielsweise Freiburg oder Kiel, die vor allem für Eigennutzer und renditeorientierte Anleger interessant sind. D-Städte sind kleinere Städte mit geringerer Marktdynamik, oft geprägt von spezifischen Standortvorteilen (z. B. Universitäten oder Industriecluster), zeigen aber eine höhere Volatilität und Abhängigkeit von lokalen Faktoren

Die Betrachtung auf Ebene der A-, B-, C- und D-Städte ist von besonderem Interesse, da die Zinswende den Wohnungsmarkt in Deutschland maßgeblich verändert hat. Während jahrelang niedrige Zinsen zu einem starken Anstieg der Kaufpreise führten, sorgte die plötzliche Verteuerung der Finanzierung für eine spürbare Zurückhaltung auf der Nachfrageseite. Gleichzeitig geraten Mieten in vielen Städten unter Druck, da steigende Finanzierungskosten die Neubautätigkeit dämpfen und das Angebot verknappen sowie die Nachfrage vom Eigentumsmarkt in den Mietwohnungsmarkt verlagern. Durch den Vergleich der verschiedenen Städte-kategorien lassen sich differenzierte Anpassungsprozesse erkennen: Es zeigen sich in A-, B-, C- und D-Städten teilweise deutliche Unterschiede in der Marktdynamik.

4.2 Kaufpreis- und Mietentwicklung im Vergleich

Auffällig beim Vergleich der mittleren Veränderungen ist zunächst, dass die A-Städte seit 2022 höhere Kaufpreisabschläge erlebt haben als die B-, C- und D-Städte. Im Jahresvergleich waren die Kaufpreise im Mittel der sieben größten deutschen Städte 2022 um 10,9 Prozent geringer als im Jahresmittel 2022. Der geringste Kaufpreisrückgang wurde in Berlin mit 6,6 Prozent registriert, während Stuttgart mit einem Minus von 14,0 Prozent die stärkste Korrektur verzeichnete. In den B-Städten liegt der mittlere Preisrückgang bei 7,6 Prozent, in den C-Städten bei 8,0 Prozent und in den D-Städten bei 7,3 Prozent.

Damit zeigt sich eine interessante Entwicklung: Während A-Städte typischerweise als sicherste Anlageziele gelten, weisen sie kurzfristig die stärksten Preisabschläge auf. Dies dürfte unter anderem damit zusammenhängen, dass diese Märkte stark vom institutionellen Investoreninteresse geprägt sind und relativ wenige Selbstnutzer im Wohneigentumsmarkt aktiv sind. Die Anfangsrenditen in diesen Städten sind typischerweise

geringer als in anderen Städten, sodass die Zinswende diese Märkte besonders stark trifft. Bereits moderate Anstiege des Fremdkapitalzinses reichen aus, um Investitionen unrentabel zu machen. Der vergleichsweise geringe Preisrückgang in Berlin deutet jedoch darauf hin, dass Investoren hier langfristige Preiserwartungen stärker einpreisen. Trotz kurzfristiger Finanzierungsprobleme bleibt die langfristige Wertentwicklung entscheidend, insbesondere in Metropolen mit erwarteten Mietsteigerungen und struktureller Wohnraumknappheit.

Eine besondere Betrachtung verdienen die B-, C- und insbesondere die D-Städte, die eine deutlich größere Heterogenität aufweisen. Während in B-Städten wie Leipzig oder Hannover ein moderater Preisrückgang zu beobachten ist, zeigen sich in Städten mit geringerer wirtschaftlicher Dynamik stärkere Abschläge. Ähnlich verhält es sich in den C-Städten, wo insbesondere Universitäts- oder Verwaltungssitze durch eine konstante Wohnraumnachfrage stabiler bleiben als schrumpfende Mittelstädte. Am ausgeprägtesten ist diese Heterogenität jedoch in den D-Städten, die ein besonders breites Spektrum abdecken. Hier reicht die Spannweite von wirtschaftlich prosperierenden Städten wie Heilbronn, die von einer starken Industriebasis und Zuwanderung profitieren, bis hin zu strukturell schwächeren Standorten wie Salzgitter, wo die Kaufpreise unter Druck geraten und die Wohnungsnachfrage schwächer ausfällt. Dieses breite Spektrum macht allgemeine Aussagen für D-Städte schwierig, da lokale Faktoren – etwa Branchenstruktur, demografische Entwicklung und kommunale Standortpolitik – eine entscheidende Rolle spielen.

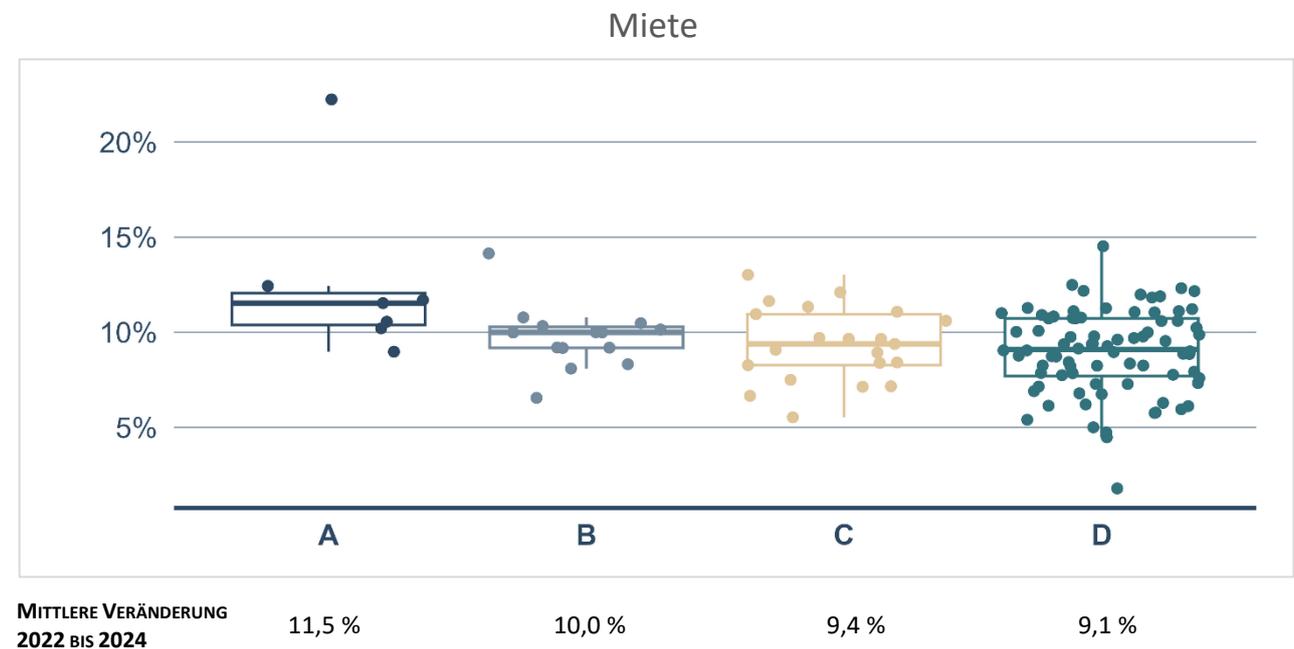
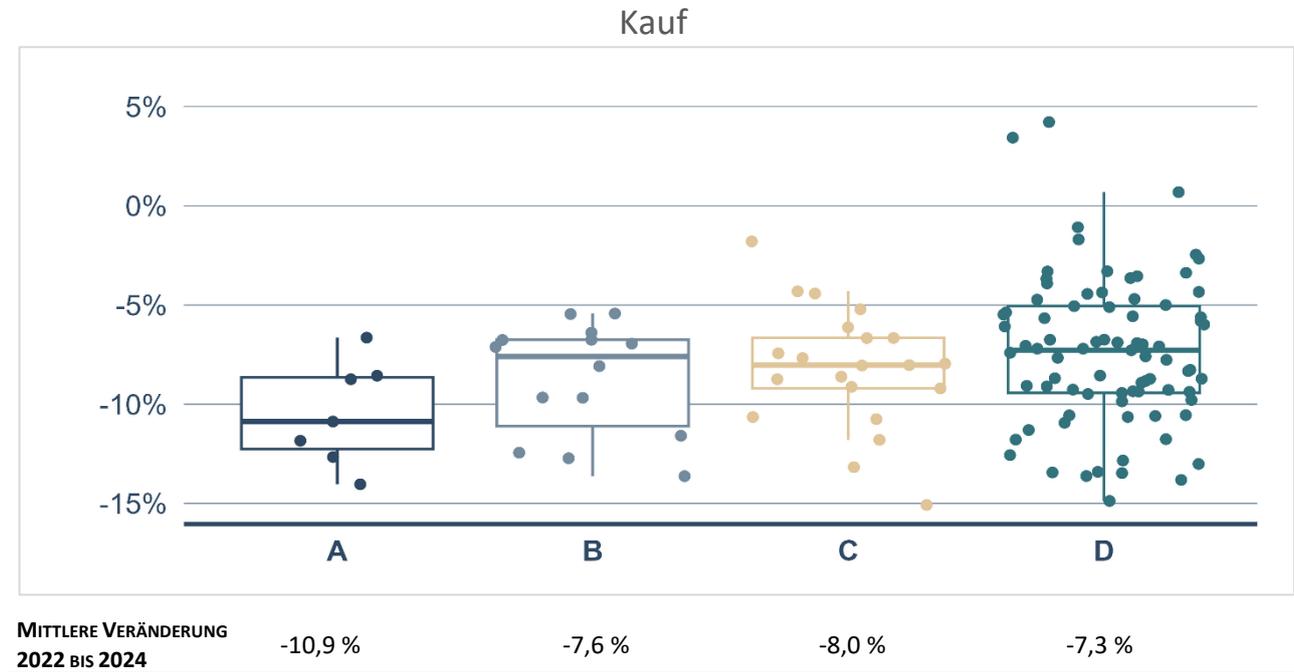
Für die Mietwohnungsmärkte zeigt sich ein umgekehrtes Bild: Die Stadttypen sind entsprechend ihrer definitorischen Einordnung aufgereiht, und A-Städte verzeichnen mit einer durchschnittlichen Mietpreisdynamik von 11,5 Prozent seit 2022 das höchste Wachstum. B-Städte folgen mit einem Plus von 10,0 Prozent, C-Städte mit einem Anstieg von 9,4 Prozent und D-Städte mit einer Steigerung von 9,1 Prozent. Innerhalb der Stadttypen ist die Heterogenität bei den Mietpreisteigerungen deutlich geringer als bei den Kaufpreisentwicklungen. Dies unterstreicht einmal mehr die strukturelle Anspannung des deutschen Mietwohnungsmarktes, der sich über alle Stadtklassen hinweg durch hohe Nachfrage und begrenztes Angebot auszeichnet.

Ein besonders markantes Beispiel für diese Entwicklung ist Berlin, das mit einem Plus von 22,2 Prozent im Zeitraum 2022 bis 2024 die mit Abstand höchste Mietpreisdynamik aufweist. Dies unterstreicht die absolute Ausnahmestellung der Bundeshauptstadt, die durch anhaltende Zuwanderung, wirtschaftliches Wachstum und strukturelle Wohnraumknappheit geprägt ist. Hinzu kommen hier auch Aufholeffekte aufgrund der Abschaffung des Mietendeckels, was in Kombination mit der hohen Nachfrage zu einem besonders starken Anstieg der Angebotsmieten geführt hat.

Die in den vergangenen Monaten gesunkenen Kaufpreise bei gleichzeitig gestiegenen Mieten eröffnen Investoren nun neue Chancen. Besonders in Märkten mit zuletzt hoher Mietpreisdynamik verbessern sich die Renditeperspektiven spürbar. Während steigende Fremdkapitalzinsen viele Kaufentscheidungen zuletzt verzögert oder verhindert haben, gleichen die stark gestiegenen Mieten diesen Effekt teilweise aus und machen Investitionen wieder attraktiver. Insbesondere in wirtschaftsstarken Regionen mit stabiler Mietnachfrage dürften institutionelle Investoren und private Kapitalanleger verstärkt zurückkehren, um von der verbesserten Rentabilität zu profitieren. Diese Entwicklung wird voraussichtlich in Märkten mit besonders dynamischen Mietsteigerungen wie Berlin, Leipzig oder Freiburg zu einer Stabilisierung und Steigerung der Kaufpreise führen.

Abbildung 4-1: Kaufpreis- und Mietentwicklung

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Veränderung zwischen 2022 und 2024 in Prozent; jeweils: alle Objekttypen



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Zusammenfassend zeigt sich, dass die aktuelle Marktentwicklung für Investoren differenzierte Chancen bietet. Während A-Städte weiterhin durch strukturelle Herausforderungen wie hohe Kaufpreise und regulatorische Unsicherheiten geprägt sind, zeigen B- und C-Städte zunehmend attraktive Bedingungen mit solidem Mietwachstum und moderateren Preisabschlägen. Besonders in den D-Städten bleibt die Entwicklung jedoch

stark heterogen – von wirtschaftlich prosperierenden Standorten bis hin zu strukturschwächeren Regionen, die weiterhin mit hoher Leerstandsquote und geringen Mietsteigerungen konfrontiert sind.

Die Ergebnisse der Preisveränderungen für einzelne Städte sind in der folgenden Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1: Entwicklung der Kaufpreise und Neuvertragsmieten in den A-, B-, C- und D-Städten zwischen 2022 und 2024

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Veränderung zwischen 2022 und 2024 in Prozent; jeweils: alle Objekttypen

Stadttyp	Stadt	Kaufpreise	Mieten
A	Berlin	-6,6 %	22,2 %
	Düsseldorf	-10,9 %	11,5 %
	Frankfurt am Main	-8,7 %	12,4 %
	Hamburg	-11,8 %	10,6 %
	Köln	-8,6 %	10,2 %
	München	-12,7 %	11,7 %
	Stuttgart	-14,0 %	9,0 %
B	Bochum	-6,4 %	10,1 %
	Bonn	-9,7 %	6,5 %
	Bremen	-12,4 %	10,5 %
	Dortmund	-7,1 %	8,3 %
	Dresden	-9,7 %	9,2 %
	Duisburg	-5,5 %	10,3 %
	Essen	-6,8 %	10,8 %
	Hannover	-13,6 %	9,2 %
	Karlsruhe	-8,1 %	10,0 %
	Leipzig	-6,9 %	14,1 %
	Mannheim	-6,8 %	8,1 %
	Münster	-5,4 %	10,0 %
	Nürnberg	-12,7 %	9,2 %
	Wiesbaden	-11,6 %	10,0 %
C	Aachen	-7,7 %	9,7 %
	Augsburg	-15,1 %	11,3 %
	Bielefeld	-8,0 %	9,7 %
	Braunschweig	-10,8 %	7,5 %
	Darmstadt	-8,0 %	11,0 %
	Erfurt	-4,4 %	5,5 %
	Erlangen	-6,1 %	8,4 %
	Freiburg im Breisgau	-4,3 %	13,0 %
	Heidelberg	-5,2 %	9,1 %
	Kiel	-13,2 %	11,1 %
	Lübeck	-11,8 %	8,3 %
	Magdeburg	-9,1 %	6,7 %
	Mainz	-10,6 %	10,6 %
	Mönchengladbach	-8,0 %	12,1 %

	Mülheim an der Ruhr	-6,7 %	8,9 %
	Offenbach am Main	-9,2 %	8,4 %
	Osnabrück	-6,7 %	9,4 %
	Potsdam	-8,7 %	11,6 %
	Regensburg	-7,4 %	7,1 %
	Rostock	-8,6 %	7,2 %
	Saarbrücken	-1,8 %	9,7 %
D	Albstadt	-6,0 %	6,8 %
	Aschaffenburg	-3,6 %	7,3 %
	Bamberg	-3,9 %	11,0 %
	Bayreuth	-11,3 %	7,9 %
	Bergisch Gladbach	-6,9 %	8,2 %
	Bottrop	-3,4 %	9,7 %
	Brandenburg an der Havel	-13,4 %	10,6 %
	Bremerhaven	-7,8 %	12,5 %
	Chemnitz	-13,4 %	5,0 %
	Cottbus	-4,7 %	11,1 %
	Dessau-Roßlau	-4,7 %	9,1 %
	Detmold	-5,7 %	10,1 %
	Düren	-8,9 %	9,9 %
	Flensburg	-13,0 %	10,8 %
	Frankfurt	-2,7 %	7,8 %
	Friedrichshafen	-7,2 %	10,8 %
	Fulda	-7,1 %	6,9 %
	Fürth	-11,8 %	8,9 %
	Gelsenkirchen	-5,0 %	10,0 %
	Gera	-7,0 %	7,7 %
	Gießen	-1,7 %	9,4 %
	Greifswald	0,7 %	12,2 %
	Görlitz	4,2 %	6,0 %
	Göttingen	-4,4 %	6,1 %
	Gütersloh	-7,4 %	9,0 %
	Halberstadt	3,4 %	6,2 %
	Halle	-8,6 %	8,8 %
	Hamm	-4,4 %	11,1 %
	Hanau	-9,5 %	9,4 %
	Heilbronn	-9,9 %	9,0 %
	Herne	-5,6 %	8,7 %
	Hildesheim	-9,4 %	10,9 %
	Ingolstadt	-9,1 %	7,3 %
Jena	-5,8 %	10,7 %	
Kaiserslautern	-3,3 %	14,5 %	
Kassel	-5,1 %	9,0 %	
Kempten	-8,3 %	11,1 %	

Koblenz	-10,6 %	9,8 %
Konstanz	-8,7 %	6,7 %
Krefeld	-6,9 %	11,8 %
Landshut	-5,6 %	9,0 %
Leverkusen	-7,7 %	9,8 %
Ludwigshafen am Rhein	-12,8 %	9,3 %
Lüdenscheid	-7,6 %	8,2 %
Lüneburg	-9,1 %	8,4 %
Marburg	-6,1 %	5,8 %
Moers	-9,3 %	11,3 %
Neubrandenburg	-3,6 %	10,0 %
Neumünster	-10,6 %	9,6 %
Neuss	-9,8 %	11,2 %
Oberhausen	-3,3 %	12,3 %
Offenburg	-6,7 %	12,2 %
Oldenburg	-9,4 %	10,7 %
Paderborn	-3,7 %	10,7 %
Passau	-8,8 %	7,3 %
Pforzheim	-10,9 %	7,8 %
Plauen	-1,1 %	5,4 %
Ratingen	-11,8 %	8,3 %
Ravensburg	-5,5 %	8,7 %
Recklinghausen	-7,2 %	9,7 %
Remscheid	-8,3 %	10,2 %
Reutlingen	-6,9 %	9,4 %
Rosenheim	-13,8 %	11,9 %
Salzgitter	-13,6 %	5,8 %
Schweinfurt	-8,7 %	12,0 %
Schwerin	-14,9 %	11,0 %
Siegen	-9,4 %	7,1 %
Solingen	-10,6 %	7,9 %
Stralsund	-6,8 %	11,3 %
Suhl	-10,6 %	6,1 %
Trier	-5,1 %	10,6 %
Tübingen	-7,3 %	8,2 %
Ulm	-9,3 %	6,3 %
Villingen-Schwenningen	-7,1 %	9,5 %
Weimar	-2,5 %	8,4 %
Wilhelmshaven	-12,6 %	7,6 %
Witten	-4,3 %	8,9 %
Wolfsburg	-13,5 %	1,8 %
Würzburg	-9,3 %	4,5 %
Zwickau	-8,7 %	4,7 %

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

5 Einordnung der Ergebnisse

Angesichts der Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in den Vorquartalen war es zu erwarten, dass die Preise insgesamt im Jahr 2024 eine leichte Steigerung aufweisen, doch das vierte Quartal war letztlich schlechter als erwartet – was zeigt, dass die Rückkehr zur Normalität schleppender verläuft als gehofft. Die politischen Unsicherheiten sowie die schlechte wirtschaftliche Lage dürften die weitere Entwicklung der Wohnimmobilienpreise gedämpft haben. Für 2025 ist aber dennoch mit einem Anstieg der Wohnimmobilienpreise zu rechnen: erstens, weil die Zinsen – sofern es keine größeren geo-politischen Verwerfungen gibt – stabil bleiben dürften bzw. sogar noch etwas fallen könnten; zweitens, weil die Einkommen trotz angespannter Konjunktur weiter steigen, da Fachkräfte in vielen Sektoren nach wie vor knapp sind. Zuletzt sind die Reallöhne um 2,9 Prozent gestiegen. Die Kombination aus tendenziell leicht fallenden Zinsen und höheren Einkommen wird die Erschwinglichkeit weiter steigern, wenn auch nur langsam; drittens steigen die Neuvertragsmieten weiter stark – und angesichts der nachlassenden Bautätigkeit ist auch keine Kehrtwende ersichtlich. Ein Anstieg der Wohnimmobilienpreise 2025 ist damit wahrscheinlich, wenn auch nicht in der Dynamik der 2010er Jahre.

Regional dürften sich dabei die Unterschiede fortsetzen. Dass der Berliner Wohnungsmarkt sich so stark entwickelt, hängt auch mit der Stärke des IT-Sektors zusammen, der in Berlin besonders erfolgreich ist. Insgesamt entwickeln sich Städte mit einem hohen Anteil an Unternehmen im Dienstleistungssektor besser, da der Dienstleistungssektor sich im Verhältnis zum Industriesektor deutlich robuster verhält. Eine schnelle Erholung ist im Industriesektor leider kaum zu erwarten.

Wohnungspolitisch die größte Herausforderung sind sicherlich die weiter stark steigenden Neuvertragsmieten. Um deren Entwicklung zu bremsen, ist eine entschiedene Umsteuerung im Wohnungsbau notwendig. Kurzfristig können neue Impulse für den Wohnungsbau durch eine Unterstützung der Wohneigentümer gesetzt werden. Schließlich warten viele Baugenehmigungen auf Umsetzung, und Selbstnutzer könnten insbesondere dann Neubauten nachfragen, wenn sie etwa durch Nachrangdarlehen die Eigenkapitalhürde überspringen könnten. Mittelfristig braucht es aber eine Deregulierung des Bauens, um mehr Innovationen und damit auch günstigeres Bauen zu ermöglichen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Gesamtindex: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland	5
Abbildung 3-1: Regionale Differenzen: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland.....	7
Abbildung 3-2: Entwicklung der Immobilienpreise in den 10 größten Städten	9
Abbildung 4-1: Kaufpreis- und Mietentwicklung.....	12

Methodische Hinweise

Um die reine Preisänderung messen zu können, ist es aufgrund der ausgeprägten Vielfalt von Immobilien erforderlich, die unterschiedlichen Qualitäten der beobachteten Objekte bei der Preismessung zu berücksichtigen. Es existieren verschiedene Verfahren, die explizit auf die Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden der einzelnen Immobilien abzielen, um so die reine Preisänderung zu quantifizieren. Als Datengrundlage werden Wohnungsinserate genutzt, die von der Value-Marktdatenbank bereitgestellt werden. Die Daten bilden den öffentlichen Wohnungsmarkt repräsentativ ab. Durch regelmäßige Neuberechnungen auf Seite des Datenanbieters können sich auch rückwirkend Veränderungen des Index ergeben.

Für den IW-Wohnindex wird ein hedonisches Preismodell verwendet. Dieses Modell basiert auf der Annahme, dass heterogene Güter durch ihre Eigenschaften beschrieben werden können. Anders ausgedrückt, ein Gut lässt sich als Menge seiner charakteristischen Merkmale darstellen. Im Zusammenhang mit Wohnimmobilien bedeutet dies, dass diese Menge von Eigenschaften Informationen über die physischen Charakteristika wie Ausstattung, Wohnfläche, Baujahr oder die Lage des Objekts enthalten kann. Jede dieser genannten Eigenschaften hat für sich genommen einen Einfluss auf den Preis der Immobilie. Es existiert jedoch kein Markt für diese einzelnen Eigenschaften, wodurch eine separate Veräußerung nicht möglich und somit eine unabhängige Beobachtung nicht durchführbar ist. Trotzdem kann der Anteil der jeweiligen Eigenschaft am Preis der Immobilie implizit über die Mechanismen von Angebot und Nachfrage bestimmt werden. Hierbei kommen multivariate Regressionsmodelle zum Einsatz, mit deren Hilfe die statistische Schätzung der marginalen Beiträge der einzelnen Eigenschaften möglich ist. Dabei wird die Annahme getroffen, dass das Modell alle relevanten Eigenschaften erfasst und etwaige Abweichungen rein zufällig auftreten, ohne systematische Strukturen aufzuweisen. Kurz zusammengefasst wird der Preis (Nettokaltmiete oder Kaufpreis) in seine Einzelbestandteile zerlegt.

Damit heben sich hedonische Preisindizes von reinen Median- oder Durchschnittswerten ab. Median- oder Durchschnittswerte können durch Veränderungen der Lage oder der Qualität der Immobilien beeinflusst werden und dadurch verzerrt sein. Eine Veränderung der hedonischen Preisindizes über die Zeit ist nicht durch Veränderungen in der Ausstattung oder Lage der Immobilien über die Zeit zu erklären, sondern beschreibt reine Preisveränderungen.